



Le 22 novembre 2021

INVESTISSEMENT LOCATIF : ANCIEN LMNP PLUS RENTABLE QU'UN INVESTISSEMENT DANS LE NEUF, LA PREUVE EN EXEMPLE

Les commercialisateurs de logements neufs vendus sous dispositif Pinel présentent régulièrement des simulations financières détaillées montrant l'intérêt de ces opérations. De telles simulations sont plus rares sur des logements locatifs anciens... Bevouac propose un comparatif concret entre un achat dans le neuf et un achat dans l'ancien.

Le dispositif Pinel neuf séduit de nombreux investisseurs, attirés par les avantages fiscaux qui abaissent le coût d'achat du bien. Mais la contrepartie est lourde : un loyer plafonné et une imposition des revenus fonciers qui reste importante, même dans le régime au réel. Au final, la contrepartie annule souvent l'avantage fiscal de départ compte tenu des prix bien plus élevés du neuf par rapport à l'ancien.

Dans l'exemple que nous décrivons ci-dessous, le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), très avantageux sur l'imposition des loyers et les possibilités d'amortissement du bien, permet à l'investisseur ayant choisi un logement ancien de bénéficier d'une rentabilité supérieure. Notre simulation comparée le démontre bien...

L'hypothèse retenue

Elle est celle d'un couple qui perçoit 120.000 € de revenus annuels bruts à deux, soit 7.500 € de revenus nets mensuels pour le foyer.

Leur stratégie est de réaliser un investissement locatif à Marseille, et de comparer les différents régimes fiscaux d'acquisition afin de maximiser leur retour sur investissement en comparant l'achat d'un bien ancien en LMNP à l'achat d'un bien neuf en Pinel.

L'investissement concerne un trois-pièces ancien de 63 m², situé rue d'Arras à **Marseille**, au prix de 145.000 € (2.302 € / m²). Les travaux et l'ameublement ajoutent 38.000 € à la facture, soit un coût global de 196.848 € (soit un prix au m² grimant à 3.125 €)

La comparaison va être réalisée avec un appartement neuf de 61 m², situé boulevard Meyer, à Marseille, acheté au prix de 300.000 € (4.918 € le m²) et placé sous dispositif Pinel (conditions de 2023).

Les frais (notaire, banque, courtage, honoraires Bevouac) s'établissent à 31.398 € pour le logement ancien et à 12.915 € pour le logement neuf (notaire, banque). Le budget total des projets atteint donc 312.915 € pour le neuf et 228.245 € pour l'ancien.

Enfin, **un crédit au taux de 1 % est souscrit sur une durée de 20 ans, avec une assurance décès invalidité au taux de 0,30 %**. La mensualité de remboursement atteint 1.366 € pour le logement neuf et 1.107 € pour le logement ancien.



Les flux financiers et les charges annuelles pendant l'opération

Le trois pièces neuf ne peut se louer qu'à 804 € / mois, car le loyer hors charges est plafonné à 13,18 € / m². **Le logement ancien, lui, en loyer libre, rapporte 1.202 € de loyer mensuel**, hors charges. Charges comprises, les revenus annuels s'établissent à 10.008 € pour le logement neuf et à 14.784 € pour le logement ancien.

Les charges annuelles (crédit, charges de copropriété, taxe foncière, frais de gestion, assurances, travaux...) atteignent, elles, 21.851 € pour le neuf et 17.548 € pour l'ancien.

La défiscalisation liée au dispositif Pinel s'établit, pour le propriétaire du logement neuf à 54.760 € au bout de 12 ans ou de 20 ans.

Les projections financières

La fiscalité va jouer un grand rôle dans le résultat financier de l'opération.

Soumis à l'imposition du régime réel des revenus fonciers, le propriétaire du logement neuf peine à trouver un retour sur investissement. Alors que l'investisseur dans l'ancien va optimiser l'opération en profitant à fond de la fiscalité du LMNP.

L'achat à prix relativement élevé du neuf, combiné à une fiscalité décevante, va, en effet, entraîner une vraie difficulté à obtenir une plus-value. En prenant l'hypothèse d'une valorisation des biens de 20 %, une vente à perte à hauteur de 38.930 € s'affiche pour le logement neuf au bout de 12 ans de détention, tandis que l'opération, dans l'ancien, permet un bilan positif de 118.856 €.

La même simulation sur 20 ans (avec une valorisation de 30 % du bien) entraîne un bénéfice de 37.349 € pour le logement neuf et de 196.364 € pour le logement ancien. Si l'on prend une hypothèse de stabilité de la valeur des logements (valorisation à 0 %), le résultat est, à 12 ans, de - 67.314 € pour le neuf et de + 79.487 € pour l'ancien.

Ainsi, si tous les commercialisateurs de Pinel mettent en avant l'avantage fiscal de ce dispositif, il est important de mener un calcul financier global, prenant en compte toutes les étapes de l'investissement (charges, fiscalité, hypothèses de revente...). En effet, après analyse des projections de Bevouac, on remarque que le seul avantage fiscal offert par le Pinel ne suffit pas pour investir et que le choix dans l'ancien s'avère généralement plus intéressant financièrement.

**Les arguments présentés dans cette étude sont le reflet de données réelles collectées sur le marché. Ces arguments ne peuvent en aucun cas servir de généralité à toutes les opportunités d'investissement dans l'ancien ou le neuf. Il convient de revenir aux fondamentaux de l'investissement, à savoir réaliser une modélisation financière et analyser le marché en profondeur pour chaque projet d'acquisition.*



Rappel de l'intérêt du LMNP

Ce statut fiscal concerne les particuliers qui n'exercent pas cette activité de loueur en meublé à titre professionnel, et dont les recettes locatives ne dépassent pas 23.000 € / an ou 50 % de leurs revenus globaux.

Il permet de bénéficier d'une fiscalité attractive avec deux options possibles :

Le régime du micro-BIC qui permet de soustraire à l'imposition la moitié des recettes ;

Le régime réel qui offre la possibilité de décompter des bénéfices industriels et commerciaux (revenus tirés des loyers) le montant réel des charges et d'amortir, sous conditions, le mobilier et l'électroménager, ainsi que le logement.

À propos de

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France.

www.bevouac.com

AVERTISSEMENT

Les taux de rendement ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne constituent pas une garantie de performance. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

Investir comporte des risques : risque d'illiquidité des titres dont la revente peut être incertaine, voire impossible, risque de perte totale ou partielle des sommes investies.